УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ (УСТАВ)
НА ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ
с фирма: „БОХЕММА” ЕООД, гр. София*, изписващо се и на латиница*
както следва: ***“BOHEMMA” EOOD, ЕИК 206563566***

Приет с решение на ЕСК от 21.07.2021 г.

Днес, 21.07.2021 г. /двадесет и първи юли две хиляди двадесет и първа година/, подписаният под настоящия протокол **ХРИСТО ЯСЕНОВ МОСКОВ**, [redacted], във връзка с чл. 113 и сл. от Търговския закон създавам и утвърждавам устава на ЕДНОЛИЧНО ДРУЖЕСТВО С ОГРАНИЧЕНА ОТГОВОРНОСТ, чрез този документ със следното съдържание:

I. Фирма, статут и срок на дружеството

Член 1. Фирмата, под която дружеството осъществява търговската си дейност е: **„БОХЕММА” ЕООД**, изписващо се и на латиница, както следва: **„BOHEMMA” EOOD.**

Член 2. Дружеството е юридическо лице със стопанска цел и като субект на търговското право и гражданския оборот носи самостоятелна имуществена отговорност за своята дейност.

Член 3. Съществуването на дружеството не се ограничава с предварително определен краен срок или с друго конкретно прекратително условие.

II. Седалище и адрес на управление, предмет на сделки

Член 4. Седалището и адресът на управление на дружеството е **обл. София, общ. Столична, гр. София 1000, район „Лозенец“, ул. „Кораб планина“ № 36.**

Член 5. Дружеството има следния основен предмет на сделки: покупко-продажба, управление и отдаване под наем на недвижими имоти, консултантски и управленски услуги, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

III. Имущество и капитал на дружеството

Член 6. Имуществото на дружеството се състои от всички негови права и задължения с имуществен характер, придобити в резултат на стопанска дейност, както и права, придобити върху нематериални блага.

Член 7. Основният капитал е стойностна величина и се образува от вноските (парични или непарични) на учредителя, респ. на встъпилите по-късно в дружеството съдружници.

Член 8. (1) Дружеството има записан основен капитал в размер на 217 300 /двеста и седемнадесет хиляди и триста/ лева, който към момента на регистрирането е внесен изцяло.

(2) Капиталът е изцяло формиран чрез непарична вноска в размер на 217 300 (двеста и седемнадесет хиляди и триста) лева, извършена от едноличния собственик „ХЕРМЕС ПРОПЪРТИС” АД, с ЕИК 204303609. Непаричната вноска представлява притежаван от едноличния собственик недвижим имот, а именно:

Сграда с идентификатор 65231.918.216.11 (шестдесет и пет хиляди двеста тридесет и едно, точка, деветстотин и осемнадесет, точка, двеста и шестнадесет, точка, единадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Самоков, община Самоков, област София, с

адрес гр. Самоков, местност Широка поляна, със застроена площ от 67 (шестдесет и седем) квадратни метра, с предназначение: вилна сграда – еднофамилна, брой надземни етажи: 2 (два), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма; *която сграда е изградена в поземлен имот в гр. Самоков, местност „Широка поляна", к.к. Боровец, с идентификатор 65231.918.216 (шестдесет и пет хиляди двеста тридесет и едно, точка, деветстотин и осемнадесет, точка, двеста и шестнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Самоков, община Самоков, област София, с адрес на поземления имот: гр. Самоков, местност Широка поляна, с площ от 15 000 (петнадесет хиляди) квадратни метра, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване - комплексно застрояване, с номер по предходен план: 918.136*; и която сграда, съгласно инвестиционен проект, одобрен на 27.09.2010 г. от Община Самоков, съставлява **Вила F0.05** (латинска буква „F", нула, точка, нула, пет), на два етажа, с разпределение – партер: преддверие, дневна с кухненски бокс и тоалетна; и първи етаж: преддверие, две спални, две бани и два балкона; с разгъната застроена площ, съгласно таблица за площообразуване от 134,10 (сто тридесет и четири цяло и десет стотни) кв.м.; ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, описан по-горе.

(3) Едноличният собственик на капитала „ХЕРМЕС ПРОПЪРТИС" АД установява собствеността си върху апортирания имот със следните документи: (а) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 30.12.2020 г., вписан в Служба по вписвания – Самоков с вх. рег. № 3235, акт № 82, том XIII, дело № 1441/2020 г.; (б) Скица на сграда № 15-156905-15.02.2021 г. на СГКК – Софийска област.

(4) Непаричната вноска в капитала е оценена по реда на член 72 и следващите от Търговския закон. Съгласно заключение от май 2021 г. по извършена тройна оценителска експертиза, назначена с Акт за назначаване на вещи лица № 20210401095114-3/ 05.05.2021 г. на Агенция по вписванията, Търговски регистър, стойността на апортирания имот е в размер на 217 300 (двеста и седемнадесет хиляди и триста) лева.

Член 9. Обявеният дружествен капитал, образуван от 21 730 /двадесет и една хиляди седемстотин и тридесет/ дяла от по 10 /десет/ лева всеки един, принадлежи изцяло на **ХРИСТО ЯСЕНОВ МОСКОВ.**

Член 10. Делът представлява номинална сума, на която възлиза участието на учредителя (съответно–съдружника) в капитала на дружеството.

Член 11.Регистрираниятуставенкапиталнадружеството може да бъде увеличен или намален до размера на допустимия в закона минимум по решение на едноличния собственик. Тази промяна в капитала подлежи на вписване в търговския регистър при Агенция по вписванията. Решението за това се изготвя в писмена форма. В тази връзка, отпада изискването за нотариално удостоверяване върху протокола на подписите и съдържанието, извършено едновременно. В решението се записва целта на намалението, размера и начина по който ще се извършва намалението.

Член 12. Намалението на капитала може да се предприеме чрез намаляване стойността на дела на учредителя (съдружника) в дружествения капитал, чрез връщане съответния дял от капитала на прекратилия участието си съдружник или по друг, подходящ начин в рамките на законоустановените условия. Решението за намаление на записания основен дружествен капитал задължително се обявява в търговския регистър при Агенция по вписванията със заявлението, че дружеството е готово да даде обезпечение на кредиторите си за техните вземания (независимо дали са вече изискуеми), или да изплати дълговете си, ако кредиторите не са съгласни с това намаление. След изтичането на три месеца от обнародване на обявлението, решението за намаление на капитала се вписва в търговския регистър при Агенция по вписванията.

Член 13. Увеличението на основния дружествен капитал се извършва ефективно чрез увеличаване на съществуващия дял или чрез записване и внасяне на нови дялове при приемането

на съдружници. Увеличението на капитала може да бъде и номинално – за сметка на създадените в резултат на дружествената дейност собствени средства (напр. от фонд „Резервен").

Член 14. Дружествения капитал може да се разходва свободно, по преценка на органа, компетентен да се разпорежда с дружественото имущество и да управлява дружеството, вкл. и за набавяне на потребими вещи или за възнаграждения по граждански и трудови договори – изобщо за всяка цел, свързана с осъществяване на обявената търговска дейност.

Член 15. Дружественият дял представлява съвкупността от правата и задълженията (членственото правоотношение) между учредителя (съдружника) и дружеството. Това правоотношение възниква в резултат на записването и внасянето на определения дял от капитала на дружеството и тъкмо този дял от основния капитал предопределя размера и характера на дружествения дял на участващото в дружеството лице.

Член 16.Прехвърлянетона дялове между съдружници се извършва свободно, а натретилица само със съгласието на всички съдружници. Съгласието трябва да бъде писмено, с посочване на приобретателя, броя на дяловете, които се прехвърлят и тяхната стойност. В тази връзка, отпада изискването за нотариално удостоверяване върху протокола на подписите и съдържанието, извършено едновременно. Прехвърлянето на дружествен дял се извършва с писмен договор, сключен с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършени едновременно и се вписва в търговския регистър по партидата на дружеството. Правоприемникът е солидарно отговорен с праводателя си за дължимите към момента на прехвърлянето вноски срещу придобития дял от дружествения капитал.

Член 17. Съдружието в дружеството се наследява. Не се допуска наследяване на съдружието по завещание (завет), когато се касае за лица, извън кръга на наследниците по права линия.

Член 18. При реорганизация на съдружник – юридическо лице, свързана с правоприемство, правоприемниците участват в дружеството, съобразно придобитите дялове.

Член 19. При изключване на съдружник – физическо лице, същият има право на облигационно вземане срещу дружеството в размер, определен от неговото действително дялово участие.

Член 20. При поставяне под пълно или ограничено запрещение на съдружник – физическо лице, неговото съдружие не се прекратява, само ако избраният законен представител е от кръга на наследниците по права линия. Ако въпреки тази разпоредба бъде назначен законен представител – лице, извън кръга на наследниците по права линия, съдружието се прекратява, като той има право на облигационно вземане срещу дружеството по реда на чл. 18 от този договор.

Член 21. В случаите на чл.17 (изречение второ), чл. 18 и чл. 19 от този договор, фактическото удовлетворяване на облигационното вземане към дружеството става след приключване на финансовата година.

Член 22. За поетите задължения дружеството отговаря както със записания основен капитал, така и с цялото си обособено и придобито в резултата на дружествената дейност имущество.

ДРУЖЕСТВОТО не носи отговорност за персоналните задължения на своя учредител или на друг, последващо приет съдружник.

IV. Права и задълженията на съдружници

Член 23. СЪДРУЖНИК в дружеството, освен учредителя, може да бъде и всяко местно или чуждестранно:

- физическо лице, което е дееспособно и не е обявено в несъстоятелност,
- юридическо лице, което не е прекратено, не е обявено в несъстоятелност и не се намира в производство по ликвидация,

при условие, че въпросния правен субект изяви желание да встъпи в дружеството като член, приемайки без възражение клаузите на дружествения договор.

Член 24. Всеки съдружникимаправо:

1.Да участва в осъществяванетонатърговската дейност надружеството и да получи част от печалбата, равняваща се надела му в капитала.

2.Да участва в работатана ОС и давземарешения.

3.Да искаотмянанезаконосъобразните и противоуставнирешенияна Общото събрание в 14-дневен срок от вземането им, а занеприсъствалиятназаседанието, на което е взето решението, в 14-дневен срок от узнаването му, предсъда, извършилрегистрацията.
4.Да получава по всяко времеинформациязафинансовото състояние надружеството и договорната му обвързаност.
5.Да избира и да бъде избиран в органитенауправлениенадружеството.
6.Да получи полагащия му се ликвидационен дял принапусканенадружеството или припрекратяването му.
7.Да изкупи деланапусналсъдружник, преди същият да бъде предложеннатретилица, при същите условия.

Член 25. Всеки съдружник може с иск пред Окръжния съд по седалището на дружеството да защити правото си на членство и отделни свои членствени права, когато те бъдат нарушени от органи на дружеството.

Член 26.Съдружниците са длъжни:
1.Да работятсъобразноквалификацията си заосъществяваненадейносттанадружеството.
2.Да изпълняватрешенията на ОС.
3.Да пазятфирменататайна.
4.Новоприетите съдружницидължат съответните разноски по вписваненапромяната в търговскиярегистърнасъда, както и определенатадяловавноска, в срокопределен от Общото събрание.
5.При смърт или поставяне под запрещениенасъдружник, неговите наследници, респ. неговите попечители или настойницимогатдапоискатзаместването му в дружеството с писменамолбаподадена в тримесеченсрок от смъртта (запрещението) до ОС.
6.В останалитеслучаинанаследниците (попечителите или настойниците) се изплащастойносттанаделанапочиналия (поставения под запрещение), както и дела от годишнатапечалбазавремето до прекратяванена членството, на цени към моментанастъпванена събитието.

V. Приемане, освобождаване и изключваненасъдружник

Член 27. Нов съдружник се приема въз основанаписменамолба до едноличния собственик на капитала (респ.до Общото събрание), в която изрично е заявено, че се приематусловиятананастоящиядоговор. Решението се взема единодушно от всички съдружници. Решението за това се изготвя в писмена форма. В тази връзка, отпада изискването за нотариално удостоверяване върху протокола на подписите и съдържанието, извършено едновременно.

Член 28. С решениетозаприеманена новия съдружник се определядължиматавстъпителнавноска и сроказавнасянето й, след което се правивписваненапромяната в търговскиярегистър.

Член 29. Участието на съдружник в дружеството се прекратява:
/1/. Едностранно – по искане на самия съдружник. Съдружник може данапуснедружеството въз основанаписменамолба до общото събрание в тримесеченпредварителенсрок, след което се остойностявадела му. Изплащанетоналиквидационния дял става в двумесечен срок от решениетона Общото събрание.
/2/. По решение на Общото събрание, когато съдружник не изплати или внесе дела си, не изпълнява задълженията си за оказване съдействие за осъществяване дейността на дружеството, не изпълнява решенията на Общото събрание, действа против интересите на дружеството.
Когато съдружник бъде изключен поради неизплатени или невнесени дялове, той губи правото си върху направените вноски.
/3/. При прекратяване с ликвидация на съдружник – юридическо лице или обявяването му в търговска несъстоятелност.

Член 30. Във всички случаи на предходния член, когато е налице виновно поведение на съдружника във връзка с прекратяване на неговото членство в дружеството, той не се освобождава от поетите задължения към дружеството или към трети лица от името на дружеството по силата на договор, сключен преди датата на прекратяване на членственото му правоотношение. Само Общото събрание може да освободи съответния съдружник от отговорност с решение, прието с единодушие.

Член 31. Във всички останали случаи, имуществените последици от прекратяването на дружественото правоотношение се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

Член 32. Споровете между съдружниците се решават от Общото събрание или по пътя на преговорите между страните. Ако спорещите съдружници не постигнат съгласие, те са длъжни да положат усилия за постигане на такова чрез помирителна процедура с помощта на определен от спорещите страни неутрален помирител, притежаващ познания и опит по спорния проблем и уважаван от тях. Резултатите от помирителната процедура се отбелязват в помирителен протокол, подписан от спорещите страни и помирителния орган.

VI. Управлениенадружеството

Член 33. Към настоящия момент дружеството се управлява от назначената за управител **ХРИСТО ЯСЕНОВ МОСКОВ**,който решава всички въпроси по управлението и разпореждането с дружественото имущество. Решенията за това се изготвят в писмен вид. В тази връзка, отпада изискването за нотариално удостоверяване върху протокола на подписите и съдържанието, извършено едновременно.

Член 34. Към настоящия момент функциите по представителството на дружеството се изпълняват от едноличния собственик на капитала **ХРИСТО ЯСЕНОВ МОСКОВ**. Отношенията между собственика на капитала и управителя биват уреждани с договор за възлагане на управлението. Решенията относно избора и назначаването на управител се изготвят в писмен вид. В тази връзка, отпада изискването за нотариално удостоверяване върху протокола на подписите и съдържанието, извършено едновременно.

Член 35. Управителят на дружеството организира и ръководи дейността на дружеството съобразно закона и решенията на едноличния собственик на капитала.

Член 36. В случай на смърт, оставка или освобождаване от длъжност, едноличния собственик на капитала е длъжен най-късно в едномесечен срок от събитието да избере друг управител на дружеството.

Член 37. Управителят носи отговорност пред дружеството за всички вреди и щети, които е причинил виновно на последното.

Член 38. Управителят, както и едноличният собственик на капитала, могат да упълномощават и други лица за извършване на определени действия.

Член 39. Управителят не може да упълномощава другиго със своите права по закон.

Член 40. Без съгласие на едноличния собственик на капитала, управителят няма право:

-от свое или чуждо име да извършва търговски сделки;

-да участва в събирателни и командитни дружества и други дружества с ограничена отговорност;

- да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

Член 41. Включването на нов член в първоначално регистрираното като ЕООД не води до промяна във вида на това дружество, а представлява само персонална промяна, изразяваща се само в приемане на нов съдружник и съответно изменение на дружествения капитал. Последица от увеличаване броя на съдружниците на повече от един и от преразпределението на дружествения капитал в съответни дялове е създаването на Общо събрание на съдружниците.

Член 42. (1) Общото събрание на съдружниците е ръководен колегиален орган за управление на дружеството, който взема следните решения за:

1.Изменение и допълнение надружественията договор

2.Приемане на нови съдружници, решениезаизключваненасъдружник, давасъгласиеза прехвърляне на дялове между съдружници или на нов член.

3.Приема годишния отчет и баланс, разпределяпечалбата и вземарешениеза нейното изплащане.

4.Променя уставниякапитал.

5.Взема решениязаползване или отпусканенакредити.

6.Избира управител/и/, определявъзнаграждението му и го освобождава от отговорност.

7.Взема решениязаоткриване и закриванена клонове, представителства и назначавауправителите им.

8.Взема решенияза допълнителни парични вноски.

9.Взема решениязапридобиване и отчуждаванена недвижими имоти и вещни прававърху тях.

10.Решава въпроситезасътрудничество с другифирми включително и сдружаване.

11.Разпределя печалбата по фондове.

(2).Решенията по т.1, 2 и 4 на ал.1. се вземат с единодушие от всички съдружници, а останалите решения се вземат с мнозинство повече от 1/2 от капитала.

(3) За решенията на общото събрание на съдружниците по букви ал. 1, т.т. 2, 4, 6 (предложение първо) и 9 задължително се изготвя протоколно решение в писмен вид. В тази връзка, отпада изискването за нотариално удостоверяване върху протокола на подписите и съдържанието, извършено едновременно.

Член 43. В заседанията на Общото събрание участва и управителя (ако не е съдружник) със съвещателен глас.

- Зазаседаниятана ОС се съставяпротокол, който се подписва от съдружниците и се вписва в специалнакнигасъгласно ТЗ.

-ОС се свиква по инициативана всеки съдружник с писменапокана, с посочен дневен ред, връчена не по-късно от 7 дни от дататанапровежданенасъбранието.

-Принеявяваненаредовно уведомен съдружниксъбранието се провежда в точно определения в поканатачас.

Член 44. Гласуването в Общото събрание е явно.

Член 45. По въпроси, които не търпят отлагане, решенията могат да се вземат неприсъствено, ако всички съдружници са заявили писменото си съгласие за решението.

Член 46. При изключване на съдружник от дружеството не се взема предвид неговия глас.

VII. Прекратяване и ликвидация

Член 47. Дружеството прекратява дейността си в следните случаи:

1.По решение на едноличния собственик на капитала.

2.При сливане с друго дружество, след решение на едноличния собственик на капитала.

3.По решение на Окръжния съд, в предвидените от закона случаи.

4.При обявяване в несъстоятелност.

5.При спадане на уставния капитал под минимума, определен в нормативната уредба.

Член 48. Ликвидационното производство се извършва съгласно действащото към момента на ликвидацията законодателство.

Член 49. За неуредените с този учредителен акт въпроси се прилага действащото българско законодателство.

Учредителният акт е съставен в два еднообразни екземпляра – един за едноличния собственик на капитала, а вторият се депозира в ТРРЮЛНЦ, воден от Агенция по вписванията при регистрацията на Дружеството.

УЧРЕДИТЕЛ :

.....

Христо Ясенов Москов